

Metoda Design-Build

Celostátní investiční fórum SFPI 2025

JUDr. Lukáš Klee, Ph. D., LL.M., MBA

www.klee-consulting.com

www.3C-global.com

lukas@klee-consulting.com



Obsah

- **Základní informace k Design-Build**
- **Design-Build a smluvní podmínky - FIDIC a Český smluvní standard**
- **Příklady projektů s Design-Build v česku**



Knihy v Česku



LUKAS KLEE

INTERNATIONAL CONSTRUCTION CONTRACT LAW

THIRD EDITION



WILEY

**Nakladatelství
Wiley Blackwell UK**

<https://www.wiley.com/en-us/International+Construction+Contract+Law%2C+2nd+Edition-p-9781119430520>

Amazon

**101 spoluautorů z
celého světa**

Design Build a Požadavky objednatele



Design-Build (DB)

DB předpokládá, že **zhotovitel je v zásadě odpovědný za projektovou dokumentaci, provedení a souslednost prací.**

Požadavky objednatele (Employer's Requirements), specifikují účel, rozsah a technická kritéria stavby + **Návrh zhotovitele**, který zhotovitel předložil spolu s nabídkou = **Smlouva**.

Chybí Výkaz výměr a neměří se skutečně provedené práce pro účely fakturace. **Fakturace probíhá podle platebního kalendáře** - DB při zadávání veřejných zakázek.

Cena je obvykle **cenou paušální** (Lump sum). Více rizik – vyšší cena – vyšší jistota termínu a rozpočtu. Hlavně díky sjednocené odpovědnosti zhotovitele za provedení díla i zajištění projektové dokumentace.



Design-Build

Design-build / univerzální metoda dodávky – zhotovitel projektuje a staví.

Metoda je vhodná pro téměř jakýkoli projekt, ovšem stavbu nepostaví - to udělají lidé.

Kde může být tato metoda vhodná: pozemní, dopravní i technologické stavby jakékoli velikosti.

Design-build není všelék.

Priorita není proces zadání, ani zajištění – ale úspěch projektu. K tomu vede řádná projektová příprava, projektové řízení a spolupráce.



Design-Build

Co si musí zadavatel ohlídat:

Stanovení cílů projektu a priorit.

Analýza zdrojů (mám vlastní lidi?) a vstupů (mám všechny průzkumy a podklady?).

Určení metody dodávky a vhodné smlouvy – analýza a alokace rizik - volba vhodné standardizované smlouvy.

Volba vhodného hodnocení uchazečů.

U nezkušeného zákazníka - systematická příprava a spolupráce s poradci.

U zkušeného – důraz na projektové řízení, systém kontroly (u projektové dokumentace zhotovitele apod.).

Řízení, koordinace a odpovědnost v rámci přípravy – vhodné složení pracovní skupiny. Komunikace s uživateli.

Analýza dodavatelské trhu – komunikace s trhem (PTK).

Komunikační strategie (veřejnost, média).

Důraz na kvalitní technické zadání v podobě požadavků objednatele na účel a funkci!



Požadavky objednatele=technické zadání

Musí se to umět.

- **Prvotřídní administrativní budova nebo**
- **Detailní knihy místností a popisy standardů?**

Preskriptivnost versus motivace k invenci. Důležitá je složitost projektu:

- **Vysoká složitost – méně přímých kritérií (nový most)**
- **Střední a nižší složitost – předběžná PD a určité předurčení možné**
- **Jednoduché dané postupy – DBB (povrchy silnice)**

S tím je spojená i složitost odhadnout plánovanou cenu (historické záznamy, range estimating-simulace...)



Design-Build



DESIGN-BUILD

- Celkový vzhled
- Kreativita a originalita
- Odborná práce
- Obtížnost použitých technik



DBB: RECEPT
Nejnižší cena

FIDIC

**Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils (FIDIC;
Mezinárodní federace konzultačních inženýrů).**

International best practice documents.

**Více než polovina veškeré světové výstavby dnes podléhá režimu
FIDIC.**

Kolem 100 členů.

CACE

**Mnoho světových bank a investorů podmiňuje svoje financování
na velkých výstavbových projektech použitím knih FIDIC.**



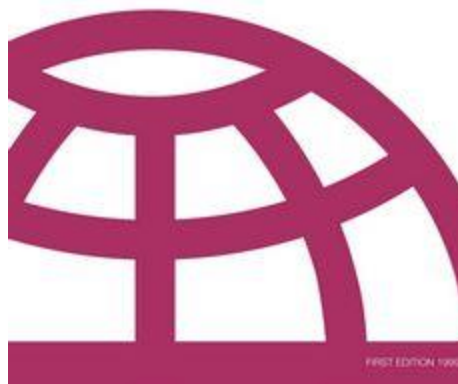
České překlady FIDIC v praxi



Smluvní podmínky pro **VÝSTAVBU**

POZEMNÍCH A INŽENÝRSKÝCH STAVB PROJEKTOVANÝCH OBJEDNATELEM

OBEČNÉ PODMÍNKY
POMŮCKA PRO PŘÍPRAVU ZVLÁŠTNÍCH PODMÍNEK
VZORY DOPISU NABÍDKY, SMLOUVY O DÍLO
A DOHODY O ROZHODOVÁNÍ SPORŮ



FIRST EDITION 1999



Smluvní podmínky pro **DODÁVKU TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ A PROJEKTOVÁNÍ-VÝSTAVBU**

ELEKTRO- A STROJNÉ-TECHNOLOGICKÉHO DÍLA
A POZEMNÍCH A INŽENÝRSKÝCH STAVB PROJEKTOVANÝCH ZHOTOVITELEM

OBEČNÉ PODMÍNKY
POMŮCKA PRO PŘÍPRAVU ZVLÁŠTNÍCH PODMÍNEK
VZORY DOPISU NABÍDKY, SMLOUVY O DÍLO
A DOHODY O ROZHODOVÁNÍ SPORŮ



FIRST EDITION 1999



Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils
International Federation of Consulting Engineers
Internationale Vereinigung Beratender Ingenieure
Federación Internacional de Ingenieros Consultores

Smluvní podmínky pro **STAVBY MENŠÍHO ROZSAHU**

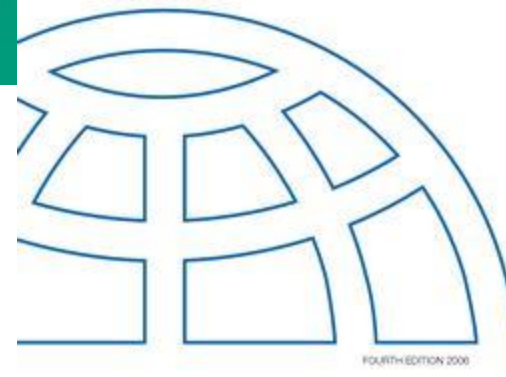
SMLOUVA O DÍLO
OBEČNÉ PODMÍNKY
PRAVIDLA ADJUDIKACE
POMŮCKA PRO PŘÍPRAVU



Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils
International Federation of Consulting Engineers
Internationale Vereinigung Beratender Ingenieure
Federación Internacional de Ingenieros Consultores

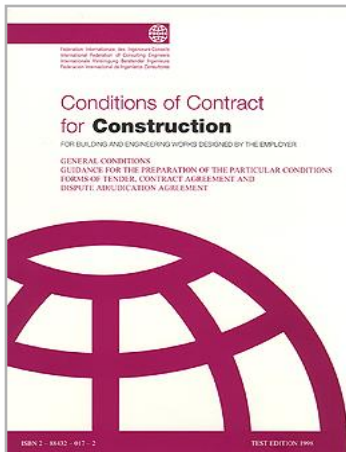
VZOROVÁ SMLOUVA O POSKYTNUTÍ SLUŽEB mezi objednatelem a konzultantem

SMLOUVA
OBEČNÉ PODMÍNKY
ZVLÁŠTNÍ PODMÍNKY
PŘÍLOHY 1, 2, 3 a 4



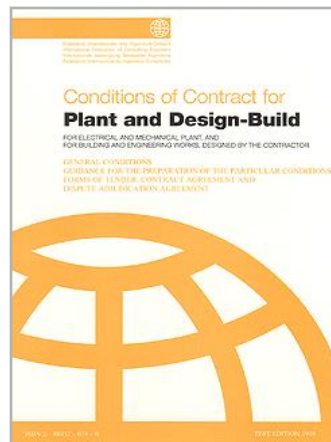
FOURTH EDITION 2008

Červená



→
Víc rizik u zhotovitele

Žlutá



→
Víc rizik u zhotovitele

Stříbrná



Measurement contract
Měřená smlouva
DBB
Správce stavby
RED BOOK

Lump sum contract
Smlouva s paušální
cenou
DB
Správce stavby
YELLOW BOOK

Lump sum contract
Smlouva s paušální
cenou
DB/EPC
Zástupce
SILVER BOOK



Český smluvní standard (Design-Build)

<https://konceptebim.gov.cz/wp-content/uploads/2023/04/Cesky-smluvni-standard-Design-Build-Agentura-CAS-3.pdf>

FIDIC

- **jedná se o mezinárodně uznávaný a osvědčený smluvní standard prověřený dlouhodobým (desítky let) používáním v celosvětové praxi,**
- **smluvní podmínky FIDIC jsou dnes již standardním smluvním vzorem u investorů v ČR, v resortu dopravy, ale i univerzit, ministerstev, úřadů nebo měst,**
- **díky významnému rozšíření v ČR je znalost podmínek FIDIC mezi středními a většími firmami v ČR vysoká; díky tomu zhotovitelé vědí, „do čeho jdou“, což snižuje transakční náklady, roste důvěra v objednatele a jeho projekt,**
- **smluvní podmínky upravují všechny klíčové mechanismy, jako jsou odpovědnost za jednotlivá rizika, způsob tvorby ceny díla, určování a pokyny, řízení změn (variací), řízení dodatečných smluvních nároků, otázky řízení času, řízení a kontroly jakosti, spolupráce, prevence, řešení sporů aj.;**

FIDIC

- Na standardy FIDIC jsou navázány metodiky - jinými slovy, vše je vymyšlené a zdarma dostupné,
- Standardy FIDIC podporují mezinárodní financující instituce při jejich financování (Světová banka, Evropská unie, EIB, atd.).
- FIDIC je povinně používán u všech staveb Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správy železnic, Ředitelství vodních cest.
- Většina velkých projektů dnes v ČR podle FIDIC: Např. NKÚ, ÚZSVM, TSK, Povodí, Planetárium, a další investoři v Praze, Vodárny, Statutární město Brno, Vysoké učení technické v Brně, Univerzita Karlova, Ministerstvo spravedlnosti, SUS Hradec Králové, SUSPK, Jihočeský kraj, Pardubický kraj a mnozí další.

Červená kniha FIDIC

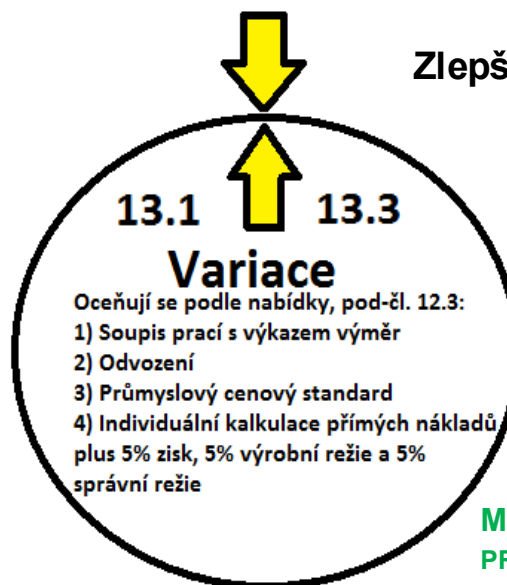
Přijatá smluvní částka (včetně rizik zhotovitele)



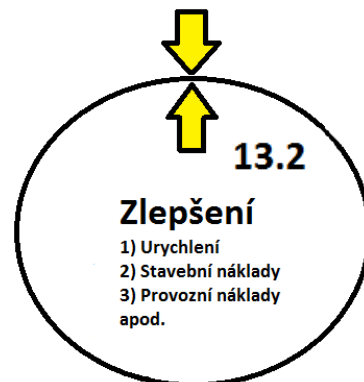
Smluvní podmínky pro
VÝSTAVBU



+



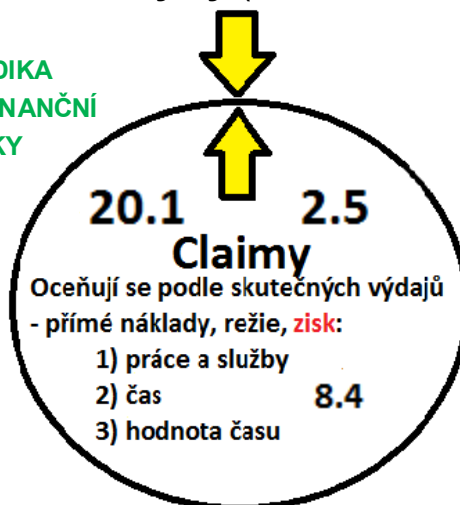
+



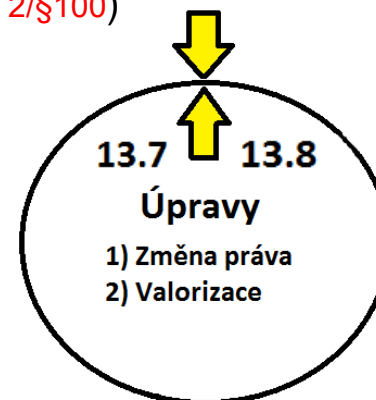
METODIKA PRO SPRÁVU ZMĚN +

Nutné odchylky (§222 4,5,6,7 případně 2/§100)

METODIKA PRO FINANČNÍ NÁROKY



+



Aut. úpravy (§222 2/§100)

Základní způsob určení ceny: Měření (Čl. 12)
(způsob určení ceny musí být jednoznačný - §100)

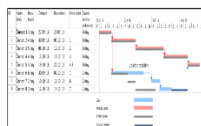
Správce stavby – řízení rizika (Čl. 3)
Harmonogram 8.3

METODIKA PRO ČASOVÉ ŘÍZENÍ

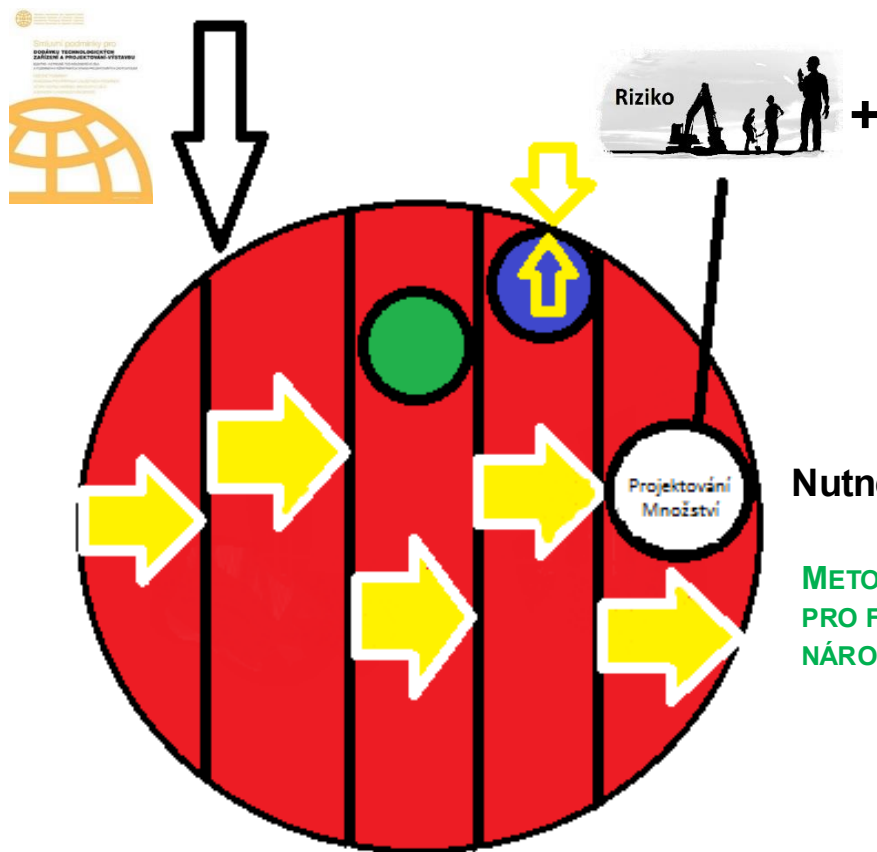
Smluvní kompenzační nároky
- claimy (§222 4,5,6,7 případně 2/§100)



= Smluvní cena (včetně realizovaných rizik objednatele)



Přijatá smluvní částka (včetně rizik zhotovitele)

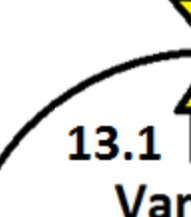


 **Správce stavby – řízení rizika (Čl. 3)**
Harmonogram 8.3 **METODIKA**

METODIKA PRO ČASOVÉ ŘÍZENÍ

Nutné odchylky (§222 4,5,6,7 případně 2/§100)

METODIKA PRO FINANČNÍ NÁROKY



Zlepšete

13.1 Variovat 13.3

Variovat

Oceňují se podle Smlouvy:

- 1) Rozpis paušální ceny
- 2) Průmyslový cenový standard
- 3) Individuální kalkulace přímých nákladů plus 5% zisk, 5% výrobní režie a 5% správní režie

M
P

Zlepšení

- 1) Urychlení
- 2) Stavební náklady
- 3) Provozní náklady apod.

METODIKA PRO SPRÁVU ZMĚN

13.7  13.8

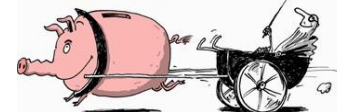
Úpravy

- 1) Změna práva
- 2) Valorizace

Aut. úpravy (§222 2/§100)

Smluvní kompenzační nároky - claimy (§222 4,5,6,7 případně 2/§100)

Rezerva



= Smluvní cena (včetně realizovaných rizik objednatele)

Příklady projektů v Česku

Příklady projektů – Žlutá kniha/Jednací řízení

Planetárium Praha

Výjimečný projekt modernizace –
dodávka nové LED technologie
světové úrovně.

Mezinárodní výběrové řízení v režimu
design-build podle Žluté kníhy FIDIC.

Dodavatel – sdružení amerických
společností **Evans & Sutherland, Spitz**
a **Cosm**, které zakázku úspěšně
realizovalo. Jde o ukázkový příklad
efektivního veřejného nákupu
špičkové technologie.



Příklady projektů – Žlutá kniha – otevřená řízení

- **Výstavba sídla Nejvyššího kontrolního úřadu**
• *zadavatel: Nejvyšší kontrolní úřad*
- **Půdní vestavba Domova mládeže**
• *zadavatel: Domov mládeže a Školní jídelna, České Budějovice*
- **Multifunkční knihovnické a vzdělávací centrum Prachatice**
• *zadavatel: Město Prachatice*
- **Nový pavilon FZÚ, Na Slovance – generální dodavatel stavby**
zadavatel: Fyzikální ústav AV ČR, v.v.i.
- **Pavilon pro Centrum pro výzkum technických látek**
• *zadavatel: Masarykova univerzita*
- **Výstavba nové výrobní haly a nové skladovací haly ve stávajícím areálu firmy, včetně doprovodných odstavných a parkovacích ploch, areálové komunikace a zeleně**
• *zadavatel: Mitsubishi Electric Automotive Czech, s.r.o.*

Příklady– Žlutá kniha

- **Most ev. č. 105 - 048c v Týně nad Vltavou**
- *zadavatel: Jihočeský kraj*

- **Dvorský most, Doubský most, Chebský most**
- *zadavatel: Statutární město Karlovy Vary*

- **Rekonstrukce Sítenského mostu Kladno**
- *zadavatel: Statutární město Kladno*

- **Most Laurina & Klementa přes dálnici D10**
- *zadavatel: Škoda Auto a.s.*

- **Prodloužení tramvajové tratě z Osové ke Kampusu MU v Bohunicích**
- *zadavatel: Dopravní podnik města Brna, a.s.*

- **D35 Ostrov - Vysoké Mýto, tunel Homole**
- **(použití Žluté knihy FIDIC, doplněné o ujednání z tzv. Smaragdové knihy FIDIC)**
- *zadavatel: Ředitelství silnic a dálnic ČR*

- **I/27 Žiželice obchvat a přemostění**
- *zadavatel: Ředitelství silnic a dálnic ČR*

Příklady– Žlutá kniha

- **Vltavská vodní cesta Modernizace řídicích systémů VD a PK**
- *zadavatel: Povodí Vltavy, státní podnik*

- **ČOV Trutnov Bohuslavice – kalová koncovka**
- *zadavatel: Vodovody a kanalizace Trutnov, a.s.*

- **Plavební komora Praha - Staré Město**
- *zadavatel: Povodí Vltavy, státní podnik*

Na uvedených příkladech se někde používá i Bílá kniha pro správce/projektanta

Používá se (hlavně v dopravě) i Zelená kniha

Slovenské elektrárny

Soutěžní dialog/Design-Build/Žlutá kniha

- **Projekt SE Integrátor – spojení technologií přečerpávacích vodních elektráren (PVE) s nejmodernější technologií bateriového úložiště s cílem poskytnout potřebnou flexibilitu slovenské a evropské elektrizační soustavě.**
- **Projekt zahrnuje modernizaci PVE Černý Váh, kterou vlastní a provozují Slovenské elektrárny, a.s. rekonstrukcí dvou stávajících turbín a přidáním bateriového úložiště s výkonem do 100MW a kapacitou 200 MWh.**

Design-Build - Žlutá kniha – proč je tu takový trend?

- Český trh byl zaostalý – dlouho odolával inovacím
- Problémy s projektanty
- Obavy z postihů při změnách a při dodatečných pracích
- Potřeba rychleji zahájit projekty financované z dotací
- Zájem o invenci zhotovitele

Ale také:

- Naivní představy
- Nereálná očekávání

Pomůže design-build?

Když je projekt dobře připravený a tam, kde je to vhodné, ANO, pomůže! Value Engineering zhotovitele!

Vzdělávání a informace

Škola FIDIC – Certifikované 4denní školení CACE

- ✓ Mezinárodní certifikace
- ✓ Praktické příklady FIDIC smluv
- ✓ 4 dny intenzivního tréninku
- ✓ Téměř 3000 certifikovaných osob

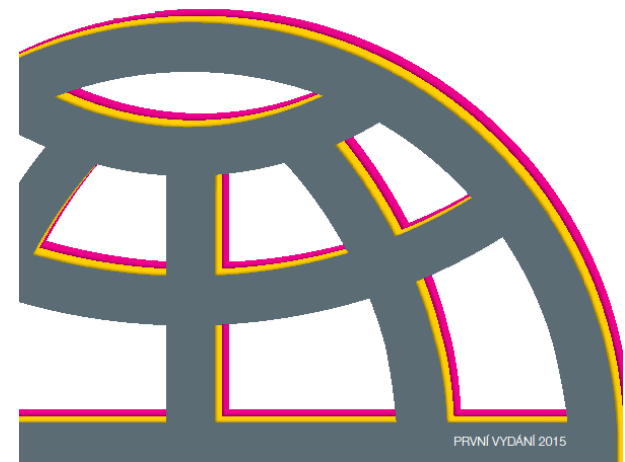
Práce s oficiálním výkladem FIDIC



Smluvní podmínky FIDIC

KOMENTÁŘ K OBECNÝM PODMÍNKÁM

SMLUVNÍ PODMÍNKY PRO VÝSTAVBU
SMLUVNÍ PODMÍNKY PRO DODÁVKU TECHNOLOGICKÝCH ZAŘÍZENÍ
A PROJEKTOVÁNÍ-VÝSTAVBU



PRVNÍ VYDÁNÍ 2015

ŠKOLENÍ

Registrace na seminar@3C-global.com

Na podzim je vyhlášen nový termín 4denního základního školení ŠKOLA FIDIC, online ve dnech 5. a 12.11. + 10. a 17.12.2025.

Metodika pro měření, online ve dne 20.11.2025:

<https://1url.cz/RrLAW>

3denní školení ŠKOLA BIM, online ve dnech 7., 8. a 14.10.2025:

<https://1url.cz/2rxDi>

Smluvní podmínky FIDIC v Česku a zahraničí, online dne 15.10.2025: <https://1url.cz/b16YP>

4denní základní školení ŠKOLA FIDIC, online ve dnech 5. a 12.11. + 10. a 17.12.2025

Claim management, online ve dne 14.ledna 2026

Žlutá kniha, online ve dne 28.ledna 2026

Správce stavby, online ve dne 11.února 2026

Děkuji za pozornost

INFORMACE/AKTUALITY ZDE:



<https://www.linkedin.com/in/lukasklee>



<https://www.facebook.com/lukasklee>



www.stavebni-smluvni-standardy.cz

